LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Gatineau[1]

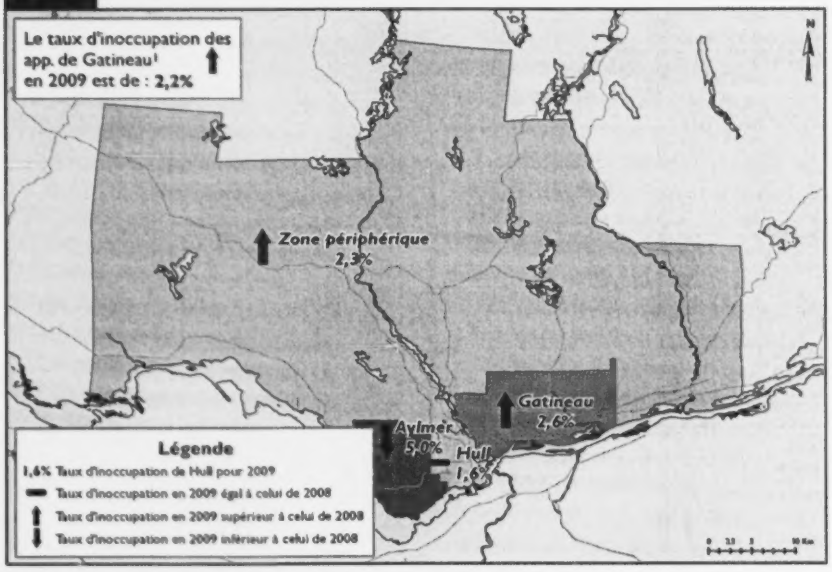
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : Automne 2009

Faits saillants – Gatineau

- Après avoir reculé pendant deux années consécutives, dans un contexte de resserrement du marché, la proportion de logements vacants a faiblement progressé dans la partie québécoise de la RMR d'Ottawa-Gatineau : elle est passée de 1,9 % en octobre 2008 à 2,2 % en octobre 2009.
- Le loyer moyen des appartements locatifs d'initiative privée se situait à 669 $ par mois cet automne, comparativement à 653 $ en octobre 2008.
- Bien qu'Aylmer soit le seul secteur à avoir enregistré une baisse de son taux d'inoccupation, celui-ci (5 %) demeure le plus élevé de la RMR.

Figure 1



[1]partie québécoise de la RMR d'Ottawa-Gatineau

Table des matières

2 Hausse du taux d'inoccupation

3 Hausse plus forte des loyers en 2009

4 Les grands appartements seraient rares

5 Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs

6 Un peu plus de logements locatifs sont disponibles dans la région en 2009

6 Perspectives pour 2010

7 Le taux d'inoccupation national a augmenté en octobre 2009

10 Tableaux statistiques

19 Définitions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Avis aux lecteurs: À partir de 2008, les immeubles locatifs desservant exclusivement une clientèle de personnes âgées ont été exclus de l'enquête. Pour obtenir de plus amples renseignements, consultez la section « Notes techniques », à la fin du rapport.

Hausse du taux d'inoccupation

Selon les résultats de la dernière Enquête sur les logements locatifs menée par la SCHL, on estime que 2,2 % des logements du parc locatif étaient vacants dans la partie québécoise de la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa-Gatineau en 2009. Le taux d'inoccupation a augmenté de 0,3 point de pourcentage en regard des résultats de l'an dernier, ce qui signifie que le marché locatif de la région s'est assoupli, quoiqu'il demeure relativement tendu. La proportion de logements vacants dans la RMR est d'ailleurs légèrement inférieure au taux d'inoccupation moyen des RMR québécoises (2,3 %). Si elle est restée relativement stable, c'est parce que la vigueur de l'immigration est venue contrebalancer le mouvement continu d'accession à la propriété observé chez les locataires.

La région de Gatineau n'est pas la seule où le marché locatif a connu peu de changements sur 12 mois; il en a été de même dans les RMR de Montréal, de Québec et de Saguenay. Le marché s'est toutefois détendu à Sherbrooke et à Trois-Rivières, où les pertes d'emplois subies par les jeunes ont ralenti le rythme de formation des ménages. Enfin, dans la partie ontarienne de la RMR de Gatineau-Ottawa, la proportion de logements vacants demeure inférieure à celle observée à Gatineau; elle est passée de 1,4 % en octobre 2008 à 1,5 % un an plus tard.

La faible majoration du taux d'inoccupation dans la région de Gatineau est en partie attribuable aux pertes d'emplois survenues durant la dernière année. Après une année 2008 particulièrement riche au chapitre de la création d'emplois – à savoir une progression annuelle moyenne de plus de 5 % –, les 10 premiers mois de 2009 ont été marqués par la suppression de quelque 5 000 postes par rapport au nombre moyen d'emplois en 2008. Comme c'est souvent le cas durant les périodes économiques difficiles, ce sont les plus jeunes qui ont écopé des plus lourdes pertes : de 2008 à 2009, le nombre moyen d'emplois a reculé d'environ 4 000 chez les 15 à 24 ans. La situation un peu plus difficile du marché du travail a donc limité la formation de ménages dans cette catégorie d'âge et a réduit la pression qui s'exerce sur la demande de logements locatifs.

Le rythme d'accession à la propriété a également joué un rôle dans l'augmentation du taux d'inoccupation en 2009. Malgré les incertitudes économiques en début d'année, des facteurs ont permis de maintenir les mises en chantier à de hauts niveaux : les faibles taux hypothécaires et l'apport de la fonction publique à l'économie régionale. Par ailleurs, il s'est construit dans la RMR de Gatineau un nombre record de maisons en rangée, de jumelés et d'appartements en copropriété – logements plus abordables que la maison individuelle et prisés par les locataires qui accèdent à la propriété.

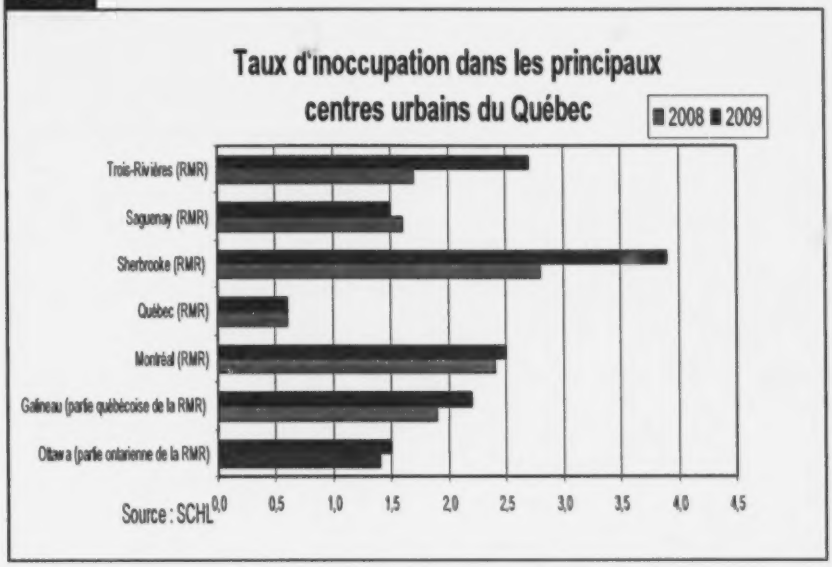
Toutefois, l'immigration a eu pour effet de limiter la détente du marché locatif. De fait, les dernières données migratoires publiées par Statistique Canada révèlent qu'entre 2007 et 2008, le nombre d'entrants a dépassé de 2 800 celui des sortants. Précisons qu'à l'instar des années antérieures, c'est la composante « internationale » du bilan migratoire qui a contribué le plus à la demande de logements locatifs. Entre 2007 et 2008, plus de 1 000 nouveaux résidents provenaient de l'extérieur du pays. Cette tendance s'est vraisemblablement poursuivie l'année suivante.

Taux d'inoccupation toujours élevé à Aylmer

À Aylmer, à l'instar du reste de la RMR, la proportion de logements vacants a peu varié depuis octobre 2008 : elle s'est chiffrée à 5 % cet automne, contre 5,2 % un an plus tôt. Aylmer est le secteur de la RMR de Gatineau qui affiche le plus haut taux d'inoccupation. Ailleurs, celui-ci a varié à l'intérieur d'une mince fourchette allant de 1,6 à 2,6 %. La différence entre ces taux s'expliquerait d'abord par les loyers plus élevés à Aylmer et ensuite par le rythme soutenu de l'accession à la propriété dans ce sous-marché. De fait, c'est à Aylmer que les mises en chantier de logements destinés aux propriétaires-occupants ont été les plus nombreuses dans la région. Certains locataires qui habitaient déjà le secteur ont sûrement contribué à l'essor des ventes immobilières et, du même coup, à ce que le taux d'inoccupation d'Aylmer demeure le plus élevé de la RMR.

À Hull, où se trouvent plus de la moitié des logements locatifs de la RMR, le taux d'inoccupation est resté inchangé, à 1,6 %, en octobre 2009. La popularité de ce sous-marché s'explique par la proximité de la capitale canadienne et la présence d'établissements d'enseignement supérieur. Malgré les pertes d'emplois observées chez les jeunes depuis l'automne 2008, qui auraient conduit certains à ne pas renouveler leur bail en juillet, le

Figure 2



Hausse plus forte des loyers en 2009

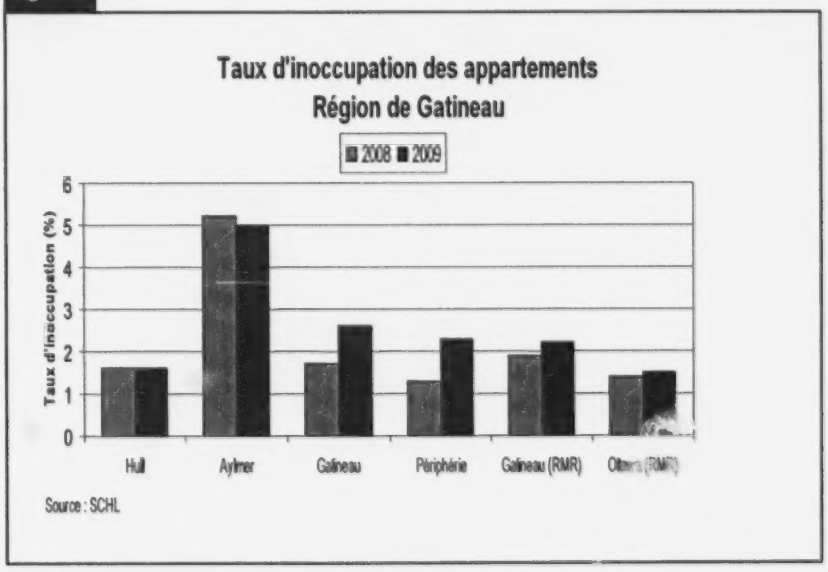
Dans un contexte de marché locatif tendu, les loyers ont poursuivi leur progression cette année. On estime que le loyer moyen des appartements[1] a varié de 2,4 % entre octobre 2008 et octobre 2009. L'augmentation la plus marquée s'est produite dans le marché des studios (3,7 %). Pour les logements de deux chambres – catégorie dont font partie plus de la moitié des appartements situés sur le territoire québécois de la RMR –, la croissance du loyer moyen a été identique à celle observée pour l'ensemble des appartements (2,4 %).

En 2009, le loyer moyen s'est élevé à 669 $ par mois dans la RMR de Gatineau, et il a peu varié d'un secteur à l'autre. Hull (674 $) et Gatineau (670 $) sont les sous-marchés où il se situe le plus près de la moyenne régionale. À Aylmer, les loyers n'ont pratiquement pas bougé sur 12 mois

nombre accru d'inscriptions au cégep de l'Outaouais et à l'Université du Québec à Hull semble avoir aidé les propriétaires-bailleurs à louer leurs logements disponibles. En effet, le nombre d'inscriptions dans ces deux établissements a encore augmenté cet automne. La progression a été de 3,3 % à l'Université du Québec en Outaouais, tandis qu'au cégep de l'Outaouais, les inscriptions ont atteint un niveau record, principalement dû à l'ajout récent de programmes dans le domaine de la santé.

La proportion d'appartements vacants a grimpé à 2,6 % dans le secteur de Gatineau en 2009, alors qu'elle se situait à 1,7 % en octobre 2008. Ce relâchement du marché s'est également observé en périphérie, où le pourcentage de logements inoccupés est passé de 1,3 % en 2008 à 2,3 % cet automne. L'inclusion de nombreux appartements dans ces secteurs au cours des 12 derniers mois a fait grossir l'offre de logements. De fait, il s'est ajouté 87 logements locatifs en périphérie entre juillet 2008 et juin 2009, comparativement à 16 l'année précédente. Le rythme soutenu de l'accession à la propriété a également contribué à libérer des logements locatifs, dont plusieurs étaient toujours vacants en octobre 2009.

Figure 3



[1] Pour comparer les données d'une année à l'autre, la SCHL utilise une mesure qui permet d'estimer l'évolution des loyers demandés dans les immeubles existants seulement, ce qui donne une meilleure indication de la variation des loyers exigés.

: selon la variation estimative des loyers, ils auraient augmenté de 0,6 %. Par contre, ce secteur demeure le plus cher de la RMR, avec un loyer moyen de 719 $. C'est par ailleurs à Aylmer que le taux d'inoccupation est le plus élevé, ce qui atténue les pressions à la hausse qui s'exercent sur les loyers. Enfin, c'est en périphérie que les appartements à louer sont les plus abordables : les loyers y gravitent autour de 552 $ en moyenne.

S'il y a peu de différence entre les loyers des divers secteurs de Gatineau, l'écart avec le loyer moyen observé dans la partie ontarienne de la RMR d'Ottawa-Gatineau est toujours important : il s'élève à près de 260 $ par mois, en moyenne. En outre, l'écart entre les deux territoires continue de se creuser, car les loyers montent plus rapidement du côté d'Ottawa. Selon les estimations, les loyers ont progressé de 3,2 % en octobre 2009 du côté ontarien, contre 2,4 % à Gatineau. Si l'augmentation des loyers est plus rapide à Ottawa, c'est peut-être parce que le marché locatif y est plus serré – notamment dans le cas des studios et des appartements d'une et de deux chambres – et parce que le roulement des locataires y est plus important. Même si Ottawa affiche un taux d'inoccupation inférieur – de 0,7 point – à celui de Gatineau, son taux de disponibilité a atteint 3,5 % en octobre 2009, contre 2,7 % du côté québécois de la RMR.

En outre, l'écart observé entre les deux territoires de la RMR au chapitre du loyer moyen demeure élevé, peu importe la taille des appartements. À Ottawa, il faut payer en moyenne 177 $ de plus qu'à Gatineau pour louer un studio; en comparaison, l'écart atteint 338 $ pour un appartement de deux chambres et 468 $ pour un appartement de trois chambres ou plus.

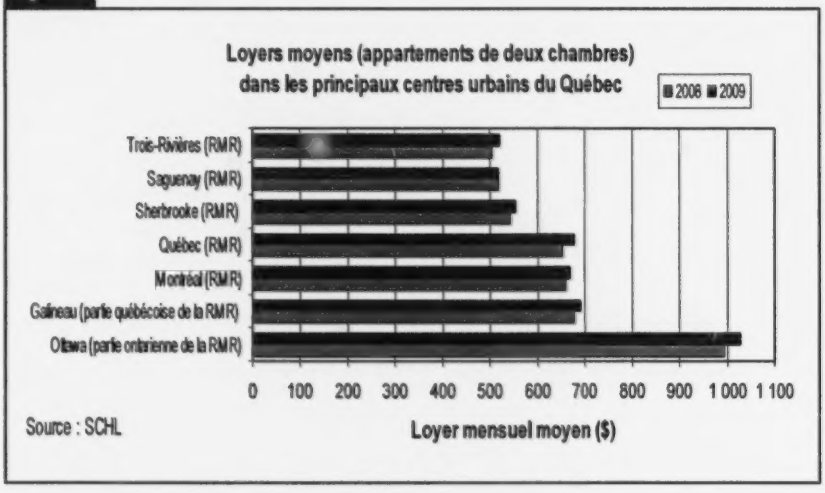
En 2009, à Gatineau, il faut ajouter 100 $ pour chaque chambre additionnelle. Un appartement d'une chambre se loue en moyenne 590 $; il faut débourser 690 $ pour deux chambres et 791 $ pour trois chambres ou plus. Cette différence d'environ 100 $ se reflète dans tous les secteurs, sauf en périphérie, où l'écart entre le loyer moyen d'un appartement de deux chambres et celui d'un appartement de trois chambres ou plus atteint 164 $.

Les grands appartements seraient rares

Toujours selon l'Enquête sur les logements locatifs, les appartements les plus difficiles à trouver dans la région de Gatineau seraient ceux comptant au moins trois chambres. En 2009, le taux d'inoccupation de ce type de logement s'est établi à 1,6 %, comparativement à 1,7 % en 2008. Puisqu'ils conviennent bien aux familles et à la colocation, les appartements de grande taille sont moins touchés par les fluctuations du marché du travail chez les jeunes. À l'opposé, le studio était le type de logement qui présentait le taux d'inoccupation le plus élevé de la région en octobre (3,2 %). Depuis deux ans, Aylmer est le secteur où la proportion de studios vacants est la plus importante. Celle-ci a cependant légèrement reculé sur un an : elle s'est chiffrée à 9,7 % cet automne, alors qu'elle dépassait 11 % en 2008.

Le segment de marché qui s'est le plus détendu cet automne est celui des appartements de deux chambres : son taux d'inoccupation est passé de 1,8 à 2,4 %. Ces logements, qui constituent près de 55 % du parc locatif de la région de Gatineau, ont attiré une plus faible part de la demande; cela a fortement contribué au relâchement du marché en octobre 2009. Aylmer demeure le secteur où la proportion d'appartements vacants est la plus importante. Dans le cas des unités de deux chambres, le taux d'inoccupation a atteint 4,6 % en octobre 2009. C'est d'ailleurs là que les loyers ont le moins progressé, soit de +0,7 %, selon la méthode de la variation estimative. La situation n'est guère mieux pour les appartements d'une chambre, car près de 6 % d'entre eux étaient vacants en octobre.

Figure 4



Détente du coté des logements récents

Les bas taux hypothécaires ont facilité l'accession à la propriété au cours de la dernière année. Conséquemment, ils ont vraisemblablement eu une incidence sur les appartements locatifs les plus chers, c'est-à-dire ceux pour lesquels la différence entre un loyer et un paiement hypothécaire est la plus faible. Or, étant donné que les logements les plus récents sont généralement les plus chers sur le marché, le taux d'inoccupation des appartements construits dans les années 2000 était à la hausse en octobre 2009 : il a atteint 1,9 %, comparativement à 0,7 % un an plus tôt.

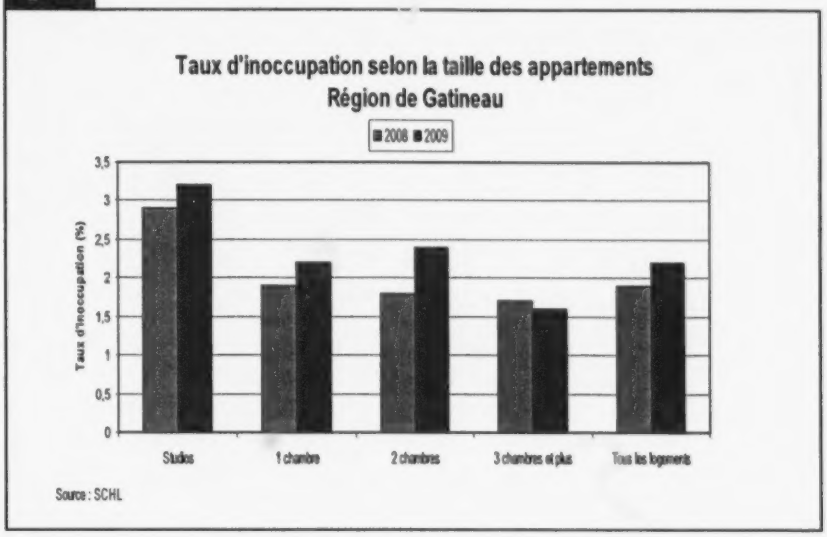
Toutefois, ce sont les immeubles construits avant 1960 qui ont été les plus délaissés durant la dernière année, et ce, même s'ils affichent les loyers les plus bas de la région (-105 $ par rapport à la moyenne). Leur taux d'inoccupation est passé de 0,4 % en octobre 2008 à 3,8 % cet automne.

En octobre 2009, la proportion de logements vacants a également augmenté, à savoir de 2,3 à 2,7 %, dans les ensembles construits il y a 20 à 35 ans.

Les logements des petits immeubles se louent moins bien cette année

La proportion accrue de logements vacants dans la région est particulièrement manifeste dans les immeubles de trois à cinq unités, où le taux d'inoccupation a augmenté de 2,5 points de pourcentage et s'est établi à 3,5 % en octobre 2009. L'assouplissement du marché des petits immeubles s'observe notamment pour les appartements

Figure 5



d'une et de deux chambres, et ce, même si les loyers exigés dans ces ensembles sont parmi les plus bas de la région.

Dans les immeubles de 50 logements et plus, les appartements vacants se font plus rares, en particulier dans la catégorie des trois chambres et plus. En effet, le taux d'inoccupation est passé de 6 % à 3,7 % dans les ensembles comptant de 50 à 99 unités, et de 3,3 % à 0,7 % dans ceux de 100 logements et plus. Le resserrement touchant les immeubles de 100 unités et plus n'a été observé qu'à Aylmer.

Marché moins serré du côté des logements à loyer élevé

Ce sont les appartements exigeant les loyers les plus élevés qui ont enregistré la plus forte hausse de leur taux d'inoccupation en octobre 2009 : celui-ci est passé de 1,0 à 1,9 % dans la fourchette de loyers compris entre 700 et 899 $. Or, même s'il a monté, ce taux est toujours inférieur à ceux enregistrés dans les autres fourchettes de loyers. Notons que l'accroissement du pourcentage de logements vacants dans les fourchettes de loyers supérieures est surtout attribuable à la détente du marché dans la catégorie des appartements de deux chambres.

C'est du côté des appartements qui se louent entre 500 et 699 $ par mois que le marché est le moins serré. Étant donné que les logements les moins chers se trouvent souvent dans les immeubles les plus vieux – qui sont également ceux qui présentent le taux d'inoccupation le plus élevé –, il n'est pas surprenant que la proportion de logements vacants soit plus importante, à savoir de 3,1 %, dans la fourchette de loyers allant de 500 à 599 $.

Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs

Selon l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs de la SCHL, le niveau de l'abordabilité est demeuré relativement stable sur le marché locatif de Gatineau en 2009. L'indicateur est passé de 129 l'an passé à 127* cette année. Comme la croissance des loyers a été supérieure à celle du revenu médian, on constate

une hausse du nombre de ménages devant consacrer plus de 30 % de leur revenu brut au logement. Cette année encore, le marché locatif est plus abordable à Gatineau que du côté ontarien de la RMR, où l'indicateur estimatif de l'abordabilité s'élève à 103 en 2009.

* L'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs sert à déterminer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. Le nouvel indicateur compare la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages locataires et le loyer médian des appartements de deux chambres dans un même centre urbain. Plus précisément, on calcule d'abord combien doit gagner un ménage locataire pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne mobile des revenus médians des ménages par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Si ce dernier se chiffre à 100, c'est signe que le loyer médian des appartements de deux chambres correspond à 30 % du revenu médian des ménages locataires. L'indicateur sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmente si le marché devient plus abordable et diminue dans le cas contraire.

Un peu plus de logements locatifs sont disponibles dans la région en 2009

Le taux de disponibilité a suivi la même tendance que le taux d'inoccupation : il est passé de 2,4 % en octobre 2008 à 2,7 % cet automne. Ce taux tient compte non seulement des logements vacants, mais aussi de ceux pour lesquels le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et pour lesquels aucun autre locataire n'a signé de bail. Le taux de disponibilité donne une idée générale de l'offre de logements inoccupés à court terme. Le taux actuel indique que plus de 530 logements sont prêts à être loués dans la région. De ce nombre, 432 étaient vacants au moment de l'Enquête d'octobre 2009.

La hausse du taux de disponibilité provient essentiellement de Gatineau et de la périphérie. En effet, 2,8 % des logements du secteur de Gatineau étaient disponibles en octobre 2009, contre 1,9 % en octobre 2008. En périphérie, la détente a été de même ampleur : le taux a gagné +1,1 point pour s'établir à 2,6 % en 2009. À Aylmer, le taux de disponibilité des logements s'est replié, mais il demeure le plus élevé de la RMR. Encore une fois, ce sont les petits appartements qui sont les plus faciles à trouver : le taux de disponibilité des studios est certes en baisse, mais il se situe néanmoins à 9,7 %.

Perspectives pour 2010

Le taux d'inoccupation devrait poursuivre sa faible ascension en 2010. Le maintien des taux hypothécaires à de bas niveaux durant la première moitié de l'année permettra à bien des ménages d'accéder à la propriété en 2010, ce qui atténuera la pression exercée sur la demande. En outre, on prévoit que la stagnation du marché du travail touchera davantage les jeunes de 15 à 24 ans, ce qui limitera la formation de ménages de cet âge, qui sont habituellement locataires. En contrepartie, le pouvoir d'attraction des institutions d'enseignement supérieur et les nombreux transferts d'employés dans la région d'Ottawa-Gatineau devraient continuer de soutenir la migration positive en 2010 et, par ricochet, de stimuler la demande de logements locatifs.

Par conséquent, le taux d'inoccupation, qui est actuellement de 2,2 %, devrait atteindre 2,4 % en 2010. Les propriétaires-bailleurs d'Aylmer éprouveront encore des difficultés à trouver des locataires, parce que les loyers de ce secteur sont généralement plus hauts et parce que le rythme d'accession à la propriété y demeurera vif en 2010.

LE TAUX D'INOCCUPATION NATIONAL A AUGMENTÉ EN OCTOBRE 2009

Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 35 principaux centres urbains[1] du Canada s'est accru en octobre 2009 par rapport à octobre 2008 : il est passé de 2,2 à 2,8 %. Cette année, les taux les plus élevés ont été enregistrés à Windsor (13,0 %), Abbotsford (6,1 %), Peterborough (6,0 %), Calgary (5,3 %) et London (5,0 %), et les plus bas, à Regina (0,6 %), Québec (0,6 %), St. John's (0,9 %), Winnipeg (1,1 %), Kingston (1,3 %) et Victoria (1,4 %).

Au Canada, la demande de logements locatifs a diminué sous l'effet des facteurs suivants : ralentissement de la croissance de l'emploi chez les jeunes, et meilleure abordabilité des logements de type propriétaire-occupant. La construction d'unités locatives et la concurrence du marché de la copropriété ont elles aussi exacerbé les pressions haussières qui se sont exercées sur les taux d'inoccupation.

Les loyers mensuels moyens les plus élevés pour les appartements de deux chambres, immeubles neufs et existants confondus, ont été observés à Vancouver (1 169 $), Calgary (1 099 $), Toronto (1 096 $) et Ottawa (1 028 $). C'est à Saguenay (518 $), Trois-Rivières (520 $) et Sherbrooke (553 $) que ces logements se louaient le moins cher en octobre.

Comparer, d'année en année, les loyers des logements neufs et existants peut mener à des conclusions légèrement trompeuses, car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. En excluant les immeubles neufs, il est possible de se faire une meilleure idée de l'augmentation réelle que subissent la plupart des locataires. Dans les immeubles existants, le loyer moyen des appartements de deux chambres a progressé dans tous les grands centres du pays. Les plus fortes hausses se sont produites à Regina (10,2 %), Saskatoon (8,3 %), Victoria (5,0 %) et St. John's (4,9 %). Dans les 35 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres existants est monté de 2,3 % entre octobre 2008 et octobre 2009.

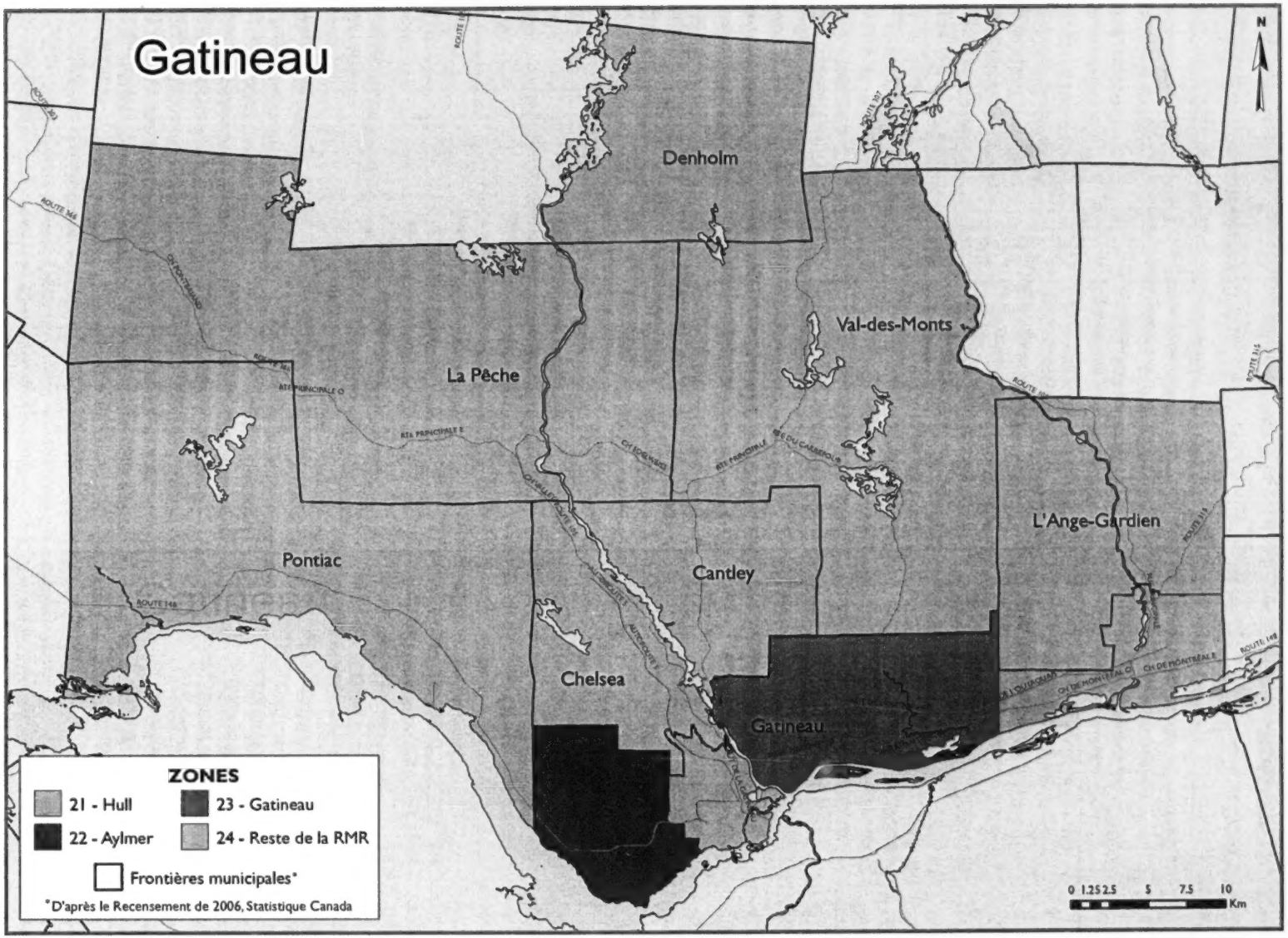
L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2009 englobe aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Calgary, Edmonton, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver et Victoria. En 2009, le taux d'inoccupation de ces appartements était inférieur à 2 % dans sept des dix agglomérations à l'étude; c'est à Toronto, Saskatoon et Ottawa qu'il était le plus bas et à Regina et Edmonton qu'il était le plus élevé (il s'y chiffrait respectivement à 3,0 % et à 3,1 %).

Les résultats de l'Enquête révèlent que, cette année, les taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location étaient inférieurs à ceux des logements du marché locatif traditionnel à Ottawa, Saskatoon, Vancouver, Toronto, Edmonton et Calgary. C'est à Toronto (1 625 $), Vancouver (1 507 $), Calgary (1 293 $) et Ottawa (1 103 $) que les appartements en copropriété se louaient le plus cher en moyenne. En 2009, les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus élevés dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée, et ce, dans tous les centres à l'étude.

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

	oct.08	oct.09
Abbotsford	2,6	6,1
Barrie	3,5	3,8
Brantford	2,4	3,3
Calgary	2,1	5,3
Edmonton	2,4	4,5
Gatineau	1,9	2,2
Grand Sudbury	0,7	2,9
Guelph	2,3	4,1
Halifax	3,4	2,9
Hamilton	3,2	4,0
Kelowna	0,3	3,0
Kingston	1,3	1,3
Kitchener	1,8	3,3
London	3,9	5,0
Moncton	2,4	3,8
Montréal	2,4	2,5
Oshawa	4,2	4,2
Ottawa	1,4	1,5
Peterborough	2,4	6,0
Québec	0,6	0,6
Regina	0,5	0,6
Saguenay	1,6	1,5
Saint John	3,1	3,6
Saskatoon	1,9	1,9
Sherbrooke	2,8	3,9
St. Catharines-Niagara	4,3	4,4
St. John's	0,8	0,9
Thunder Bay	2,2	2,3
Toronto	2,0	3,1
Trois-Rivières	1,7	2,7
Vancouver	0,5	2,1
Victoria	0,5	1,4
Windsor	14,6	13,0
Winnipeg	1,0	1,1
Tous les centres	**2,2**	**2,8**

[1] Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs, et de Charlottetown, qui est une agglomération de recensement (AR).


Gatineau
Denholm
Val-des-Monts
La Pêche
L'Ange-Gardien
Pontiac
Cantley
Chelsea
Gatineau
N
ZONES
21 - Hull
23 - Gatineau
22 - Aylmer
24 - Reste de la RMR
Frontières municipales*
*D'après le Recensement de 2006, Statistique Canada
0 1.25 2.5 5 7.5 10
Km

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR D'OTTAWA-GATINEAU (PARTIE QUÉBÉCOISE)	
Zone 21	**Hull :** Secteur de Gatineau correspondant à l'ancienne municipalité de Hull.
Zone 22	**Aylmer :** Secteur de Gatineau correspondant à l'ancienne municipalité d'Aylmer.
Zone 23	**Gatineau :** Secteur de Gatineau correspondant à l'ancienne municipalité de Gatineau.
Zone 24	**Zone périphérique :** Secteur de Gatineau correspondant à l'ancienne municipalité de Buckingham, secteur de Gatineau correspondant à l'ancienne municipalité de Masson-Angers, municipalité de Chelsea, municipalité de Cantley, municipalité de La Pêche, municipalité de Pontiac, municipalité de Val-des-Monts, L'Ange-Gardien, Denholm.
Zones 21-24	RMR d'Ottawa-Gatineau (partie québécoise)

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIVE

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété.
4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Gatineau

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Zone 21 - Hull	2,0 c	1,3 a	1,3 a	1,8 b	1,8 c	1,6 b	1,3 a	**	1,6 b	1,6 b
Zone 22 - Aylmer	11,3 a	9,7 c	5,2 b	5,7 b	4,5 b	4,6 b	**	2,8 c	5,2 b	5,0 b
Zone 23 - Gatineau	**	**	2,0 c	1,6 c	1,6 c	3,0 d	**	1,4 d	1,7 c	2,6 b
Zone 24 - Périphérie	0,0 d	**	**	**	0,3 b	1,4 a	**	**	1,3 a	2,3 c
Gatineau	**2,9 c**	**3,2 d**	**1,9 b**	**2,2 b**	**1,8 a**	**2,4 a**	**1,7 c**	**1,6 c**	**1,9 a**	**2,2 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
**** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.**
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Gatineau

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Zone 21 - Hull	493 a	509 a	579 a	598 a	692 a	709 a	794 a	818 a	660 a	674 a
Zone 22 - Aylmer	536 a	511 a	653 a	649 a	744 a	749 a	834 a	852 a	713 a	719 a
Zone 23 - Gatineau	484 b	550 a	553 a	577 a	669 a	679 a	721 a	762 a	648 a	670 a
Zone 24 - Périphérie	399 b	411 a	441 a	460 a	540 a	559 a	715 a	723 b	543 a	552 a
Gatineau	**492 a**	**511 a**	**572 a**	**590 a**	**677 a**	**690 a**	**759 a**	**791 a**	**653 a**	**669 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), **b – Très bon** ($2,5 < cv \leq 5$), **c – Bon** ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

**** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.**
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2009 selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Gatineau

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 21 - Hull	9 a	698	62 b	3 377	78 b	4 976	**	1 232	168 b	10 283
Zone 22 - Aylmer	8 c	83	20 b	349	42 b	919	3 c	117	73 b	1 469
Zone 23 - Gatineau	**	158	21 c	1 319	125 d	4 125	15 d	1 133	174 b	6 735
Zone 24 - Périphérie	**	36	**	215	11 a	806	**	107	27 c	1 164
Gatineau	**31 d**	**975**	**113 b**	**5 260**	**256 a**	**10 827**	**41 c**	**2 589**	**441 a**	**19 651**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
**** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.**
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Gatineau

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Zone 21 - Hull	3,9 d	1,3 a	2,2 b	3,0 c	2,4 b	2,1 b	1,3 a	**	2,3 b	2,3 b
Zone 22 - Aylmer	14,2 a	9,7 c	6,1 b	5,7 b	4,8 b	4,7 b	**	2,8 c	5,8 a	5,1 b
Zone 23 - Gatineau	**	**	2,0 c	2,0 c	1,6 c	3,2 d	**	1,4 d	1,9 b	2,8 b
Zone 24 - Périphérie	0,0 d	**	**	5,3 d	0,6 b	1,6 c	**	**	1,5 a	2,6 c
Gatineau	**4,5 d**	**3,2 d**	**2,5 b**	**3,0 c**	**2,2 a**	**2,7 a**	**2,3 c**	**1,6 c**	**2,4 a**	**2,7 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
**** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.**
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres
RMR de Gatineau

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07 à oct.08	oct.08 à oct.09	oct.07 à oct.08	oct.08 à oct.09	oct.07 à oct.08	oct.08 à oct.09	oct.07 à oct.08	oct.08 à oct.09	oct.07 à oct.08	oct.08 à oct.09
Zone 21 - Hull	1,8 c	3,2 b	++	2,7 b	++	2,6 b	++	2,4 a	++	2,5 a
Zone 22 - Aylmer	8,2 a	**	5,1 a	++	5,0 a	++	**	**	4,7 a	0,6 b
Zone 23 - Gatineau	**	**	**	3,0 c	++	2,6 a	2,7 c	1,6 c	1,1 d	2,8 a
Zone 24 - Périphérie	**	**	**	++	**	++	**	**	**	++
Gatineau	**	3,7 c	1,0 d	2,7 b	0,8 d	2,4 a	++	2,1 a	1,0 a	2,4 a

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les structures qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative.Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Gatineau

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Gatineau										
Avant 1960	**	**	0,6 b	**	**	**	**	**	0,4 b	3,8 d
1960 à 1974	3,6 c	2,8 c	3,1 b	1,7 b	2,1 b	2,3 c	2,7 c	1,0 a	2,6 a	2,0 b
1975 à 1989	**	**	0,8 a	2,5 b	2,9 b	2,8 a	**	1,9 c	2,3 b	2,7 a
1990 à 1999	**	**	**	0,4 b	0,0 c	1,0 d	**	0,4 b	0,7 b	0,7 b
2000 ou après	**	**	0,0 c	0,5 b	0,6 a	2,4 c	**	**	0,7 a	1,9 c
Tous les immeubles	2,9 c	3,2 d	1,9 b	2,2 b	1,8 a	2,4 a	1,7 c	1,6 c	1,9 a	2,2 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Gatineau

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Gatineau										
Avant 1960	424 b	488 b	487 a	524 a	584 a	587 b	768 b	735 b	555 a	563 a
1960 à 1974	504 a	525 a	579 a	607 a	669 a	670 a	756 a	773 a	636 a	648 a
1975 à 1989	492 a	507 a	589 a	602 a	656 a	672 a	728 a	780 a	647 a	666 a
1990 à 1999	**	473 d	568 a	558 a	723 a	717 a	736 a	753 b	702 a	700 a
2000 ou après	**	**	628 a	641 a	802 a	840 a	842 a	885 a	782 a	802 a
Tous les immeubles	492 a	511 a	572 a	590 a	677 a	690 a	759 a	791 a	653 a	669 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Gatineau

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Gatineau										
3 à 5 unités	**	**	1,1 d	4,0 d	1,1 d	3,7 d	0,3 b	**	1,0 a	3,5 d
6 à 19 unités	0,0 d	**	2,4 c	1,1 a	1,8 c	1,7 b	**	**	1,9 b	1,5 a
20 à 49 unités	10,3 a	1,7 a	1,9 a	3,1 a	2,0 a	2,9 a	2,3 a	3,0 a	2,3 a	2,9 a
50 à 99 unités	3,3 a	2,8 a	1,8 a	1,6 a	4,0 a	3,3 a	6,0 a	3,7 a	3,2 a	2,5 a
100 unités et +	3,8 a	1,3 a	2,1 a	1,8 a	1,5 a	1,3 a	3,3 a	0,7 a	2,0 a	1,5 a
Tous les immeubles	2,9 c	3,2 d	1,9 b	2,2 b	1,8 a	2,4 a	1,7 c	1,6 c	1,9 a	2,2 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
RMR de Gatineau

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Gatineau										
3 à 5 unités	444 c	483 b	505 a	521 a	645 a	660 a	748 a	777 a	622 a	640 a
6 à 19 unités	453 b	454 c	527 a	566 a	665 a	673 a	758 a	805 a	649 a	663 a
20 à 49 unités	481 a	482 a	594 a	601 a	686 a	706 a	721 a	732 a	667 a	682 a
50 à 99 unités	524 a	546 a	610 a	622 a	702 a	717 a	777 a	787 a	656 a	668 a
100 unités et +	545 a	561 a	648 a	672 a	756 a	775 a	873 a	896 a	701 a	722 a
Tous les immeubles	492 a	511 a	572 a	590 a	677 a	690 a	759 a	791 a	653 a	669 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble
RMR de Gatineau

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Zone 21 - Hull	1,2 d	3,1 d	1,6 c	0,7 a	2,5 a	2,4 a	2,8 a	2,0 a	0,8 a	1,2 a
Zone 22 - Aylmer	2,8 c	**	5,0 b	5,7 b	**	**	**	**	7,6 a	2,9 a
Zone 23 - Gatineau	0,4 b	**	1,6 c	1,3 a	2,2 a	3,3 a	4,0 a	3,4 a	a.l.u.	a.l.u.
Zone 24 - Périphérie	**	**	1,5 c	**	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Gatineau	1,0 a	3,5 d	1,9 b	1,5 a	2,3 a	2,9 a	3,2 a	2,5 a	2,0 a	1,5 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers RMR de Gatineau

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Gatineau										
Moins de 500 $	**	**	0,1 b	**	0,0 d	0,0 d	**	**	0,7 b	**
500 à 599 $	3,5 c	2,7 c	2,7 b	2,7 c	1,3 d	**	**	**	2,2 b	3,1 d
600 à 699 $	**	3,2 b	1,9 b	1,9 b	3,3 c	2,3 b	**	1,3 d	2,9 a	2,1 b
700 à 799 $	**	a.l.e.	2,5 b	2,7 c	0,5 a	2,2 a	2,1 c	0,8 d	1,0 a	1,9 a
800 à 899 $	a.l.e.	a.l.e.	**	**	0,9 a	1,4 a	1,2 d	**	1,0 a	1,9 c
900 $ et +	a.l.e.	a.l.e.	**	**	**	**	0,0 d	**	**	**
Toutes les fourchettes	2,9 c	3,2 d	1,9 b	2,2 b	1,8 a	2,4 a	1,7 c	1,6 c	1,9 a	2,2 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
**** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.**
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

NOTE TECHNIQUE :

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ en 2008 à 550 $ en 2009, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. Cette estimation est effectuée à partir d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des Enquêtes sur les logements locatifs menées au automne de 2008 et celui de 2009. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les logements disponibles et les logements inoccupés pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans le cas de certains calculs touchant les loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). En 2009, les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 et 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatif

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a élaboré un nouvel indicateur de l'abordabilité des logements locatifs afin d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. On calcule d'abord combien un ménage locataire doit gagner pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, de Statistique Canada. Des données sont disponibles pour la période allant de 1994 à 2005. La SCHL a établi des prévisions pour 2006, 2007, 2008 et 2009.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Découvrez des solutions en matière de logement abordable

Le Centre du logement abordable de la SCHL travaille de concert avec le secteur privé et les professionnels de l'industrie afin d'élaborer des solutions en matière de logement abordable partout au Canada. Vous pouvez en apprendre davantage sur nos programmes, nos ensembles réalisés ou communiquer avec un expert.

64385_2009_A01